Qorti tal-Maġistrati (Malta)

RIK NRU 264/2020: **LUXFAIR DEVELOPMENTS LIMITED (C76302)[1] V. MIKOLOS SCHEMBRI (K.I. NRU 42890M)**

(KULL KUMPANIJA GHANDHA PERSONALITA GURIDIKA INDIPENDENTI WAHDA MINN OHRA U HIJA UKOLL PERSUNA INDIPENDENTI MILL-MEMBRI TAGHHA – IL-PRESUNZJONI HIJA ILLI BNIEDEM JIKKONTRATTA GHALIH INNIFSU SAKEMM MHUX INDIKAT MOD IEHOR)

MAĠISTRAT: DR. VICTOR G. AXIAK

12 ta' Mejju 2025

IL-QORTI,

wara li rat ir-rikors ta' Luxfair Developments Limited (hawn imsejjħa "il-kumpanija rikorrenti" jew "ir-rikorrenti") ippreżentat fid-29 ta' Diċembru 2020[2] quddiem din il-Qorti li permezz tiegħu talbet lil Mikolos Schembri (hawn imsejjaħ "l-intimat") sabiex jidher quddiem il-Qorti fid-data appuntata għas-smiegħ u jgħid l-għaliex m'għandux ikun ikkundannat li:

> **"jħallas lill-esponenti s-somma ta' €10,200 oltre l-imgħax legali rappreżentanti depożitu li kellu jiġi imħallas u li ġie kkonvertit f'danni pre-likwidati u li jintilfu in segwitu għall-konvenju tal-11 ta' Novembru 2019 hawn anness u mmarkat dok. A, fejn inti obbligajt ruħhek illi takkwista mingħand l-esponenti li obbligat ruħha li tbiegħhlek il-fond ossia appartament numru 3, Reggin Court, Block C, fi Triq Azzopardi, Marsa, skond il-pattijiet u kundizzjonijiet hemm miftiehma.**
>
> **Illi minkejja li ġejt debitament interpellat sabiex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ finali permezz tal-ittra uffiċjali tat-23 ta' Ottubru 2020 inti xorta bqajt inadempjenti.**

---

[1] Dan in-numru kien oriġinalment jaqra C91776 iżda ġie korrett b'awtorizzazzjoni tal-Qorti permezz tad-digriet tagħha tal-4 ta' Marzu 2022 a fol 95A wara talba appożita li saret mill-kumpanija rikorrenti permezz tar-rikors ippreżentat fl-24 ta' Jannar 2022 a fol 92-93.
[2] Fol 1-9.

Illi minkejja li ai termini tal-konvenju dan id-depożitu kellu jitħallas fi żmien ġimgħatejn mill-iffirmar tal-konvenju, dan qatt ma tħallas.

Għaldaqstant l-esponenti qiegħda titlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex prevja kwalsiasi dikjarazzjoni li jidhrilha xieraq u opportun taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tordna lill-intimat iħallas lill-esponenti s-somma ta' €10,200 oltre l-imgħax legali mid-data tal-iskadenza tal-konvenju.

Bl-ispejjeż inklużi dawn tal-ittra uffiċjali kontra l-intimat li minn issa ingunt in subizzjoni."

wara li rat ir-risposta tal-intimat ppreżentata fid-29 ta' Marzu 2021[3] li permezz tagħha wieġeb kif ġej:

"1. Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet sussegwenti, ir-rikors promotur tas-soċjetà rikorrenti huwa afflitt min-nullità ai termini tal-Artikolu 789(1)(ċ) u (d) stante illi s-socjetà Luxfair Developments Limited minkejja li għandha l-indirizz reġistrat tagħha 'Aries House' Mdina Road, Ħaż Żebbuġ m'għandiex in-numru ta' reġistrazzjoni C 91776;

2. Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjoni preċedenti u dawk sussegwenti, l-intimat m'għandux relazzjoni ġuridika mas-soċjetà Luxfair Developments Limited u konsegwentement it-talbiet tas-soċjetà rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess soċjetà rikorrenti;

3. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti naqset milli tieħu dawk il-passi kontemplati fl-artikolu 1357 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u għaldaqstant il-konvenju datat 11 ta' Novembru 2019 skada ai finijiet u effetti kollha tal-Liġi fit-30 ta' Settembru 2020, u l-partijiet irrivertew għall-istatus *quo ante* tal-konvenju;

4. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess soċjetà rikorrenti stante li l-intimat ma setgħax jersaq u jaddivjeni għall-kuntratt finali ta' bejgħ u trasferiment sat-30 ta' Settembru 2020 għal raġunijiet validi u amissibbli fil-liġi fosthom iżda mhux limitatament stante li l-appartament mertu tal-konvenju datat 11 ta' Novembru 2019 ma kienx kopert bil-permessi validi fil-liġi u dan kif ser jiġi ppruvat waqt is-smiegħ u t-trattazzjoni tal-każ;

5. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti stante li s-soċjetà rikorrenti naqset milli tieħu dawk il-passi kontemplati fl-artikolu 1357 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u konsegwentement il-konvenju datat 11 ta'

[3] Fol 14-16

Novembru 2019 skada ai finijiet u effetti kollha tal-Liġi fit-30 ta' Settembru 2020, u l-partijiet irrivertew għall-istatus *quo ante* tal-konvenju;

6. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti stante li l-intimat kellu raġunijiet validi fil-liġi sabiex ma jersaqx għall-att finali ta' bejgħ u trasferiment u dan għal diversi raġunijiet fosthom iżda mhux limitatament stante li:

(i) l-appartament ma ġiex mibni skond il-pjanta li ġiet iffirmata mill-partijiet u li tifforma parti integrali mill-konvenju datat 11 ta' Novembru 2019 u konsegwentement is-soċjetà rikorrenti ma setgħat qatt titrasferixxi l-appartament li wiegħdet lill-intimat ai termini tal-istess konvenju; u

(ii) l-appartament mertu tal-konvenju ma kienx għadu mibni u komplut fi stat *shell form*;

(iii) il-partijiet komuni tal-blokka li jwaslu għall-appartament in kwistjoni ma kienx għadhom lesti b'mod li l-anqas kien hemm aċċess dirett għall-appartament in kwistjoni;

6. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li kif ammess mill-istess soċjetà rikorrenti d-depożitu imsemmi fil-konvenju datat ħdax (11) ta' Novembru 2019 qatt ma tħallas u l-intimat qatt ma ġie interpellat sabiex iħallas l-imsemmi depożitu; konsegwentement ġjaladarba tali depożitu ma tħallasx ma kien hemm ebda depożitu li tħallas akkont u ma kien hemm ebda depożitu li intilef favur il-venditur bħala danni pre-likwidati;

7. Illi t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti fil-konfront tal-intimat, huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għaldaqstant għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż;

8. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra s-soċjetà rikorrenti u b'riżerva ta' kull azzjoni spettanti lill-intimat kontra s-soċjetà rikorrenti."

wara li semgħet ix-xhieda u qrat it-traskrizzjoni tat-testimonjanza tagħhom,

wara li rat l-atti kollha proċesswali,

wara li semgħet it-trattazzjoni finali magħmulha bil-fomm fis-seduta tal-20 ta' Jannar 2025:

- għan-nom tal-kumpanija rikorrenti, mill-Avukat Dr. Alexandra Gallione,
- għan-nom tal-intimat, mill-Avukat Dr. Alicia Borg.

qed tagħti din is-

Sentenza

Provi

1. Tenut kont tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimat, b'Ordni *in camera* skont l-Art. 173(1) tal-Kap. 12[4] il-Qorti ordnat l-inverżjoni tal-provi u appuntat il-kawża għall-provi tal-intimat fuq tali eċċezzjoni preliminari.

2. Fis-seduta tal-11 ta' Ottubru 2021 xehdet **Claudia Diacono**[5] in rappreżentanza tal-Malta Business Registry, li *inter alia* ippreżentat il-proċess kollu in konnessjoni mal-kumpanija Luxfair Developments Limited bin-numru ta' reġistrazzjoni C76302, bħala Dok. MBR1[6]. Qalet illi l-indirizz tal-kumpanija in kwistjoni hu Aires House, Imdina Road, Żebbuġ, u li fid-29 ta' Diċembru 2020 l-isem tal-kumpanija li preċedentement kien Zammit Investments Group Limited inbidel għal Luxfair Developments Limited. Ikkonfermat illi Luxfair Developments Limited għandha n-numru tar-reġistrazzjoni C-76302.

3. Fl-24 ta' Jannar 2022 il-kumpanija rikorrenti intavolat rikors[7] fejn talbet li n-numru ta' reġistrazzjoni tal-kumpanija Luxfair Developments Limited kif indikat fir-rikors promotur jinbidel minn C-91776 għal C-76302 sabiex ikun konformi ma' dak li jirriżulta miċ-ċertifikat ta' reġistrazzjoni tal-istess kumpanija rilaxxat mir-Reġistratur tal-Kumpaniji. B'digriet tal-4 ta' Marzu 2022[8] il-Qorti laqgħet it-talba u ordnat il-korrezzjoni meħtieġa. Sussegwentement u ċioe fis-seduta tal-14 ta' Marzu 2022 l-intimat irtira l-ewwel eċċezzjoni. Il-Qorti imbagħad ipprovdiet li sejra tqis t-tieni eċċezzjoni u ċioe l-eċċezzjoni preliminari tan-nuqqas ta' relazzjoni ġuridika flimkien mal-mertu tal-kawża.

4. Fis-6 ta' Frar 2023 ġie ppreżentat l-affidavit tal-Avukat **Dr Robert Zammit**[9] fejn fost affarijiet oħra qal is-segwenti:

   i. Spjega li huwa jokkupa l-kariga ta' direttur tal-kumpanija rikorrenti Luxfair Developments Limited (C-76302).

   ii. Fil-11 ta' Novembru 2019 l-kumpanija tramite wieħed mill-impjegati tagħha, Christian Cachia, daħlet f'konvenju ma' Mikolos Schembri (l-intimat) fejn il-kumpanija obbligat ruħha li tbiegħ u l-intimat obbliga ruħu li jixtri l-appartament numru 3, Reggin Court, Block C, Triq Azzopardi,

---

[4] Fol 17.
[5] Fol 27A-27C.
[6] Fol 28-86.
[7] Fol 92-93
[8] Fol 95A
[9] Fol 106-117

Marsa taħt il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kif elenkati f'tali konvenju li ġie anness mar-rikors promotur bħala Dok. A.

iii. Spjega li għalkemm il-konvenju jgħid li Luxfair Developments Limited għandha n-numru ta' reġistrazzjoni li hu C-91776, dan hu żball għax in-numru ta' reġistrazzjoni għandu jaqra C-76302. Tali żball żgħir fil-fehma tiegħu ma jaffetwax il-validità tal-konvenju għax m'hemmx dubju dwar liema kienet il-kumpanija li kienet qed tikkontratta ma' Mikolos Schembri. Il-kumpanija bin-numru ta' reġistrazzjoni C-91776 hija kumpanija oħra li taqa' taħt l-istess Holding Company li taqa' taħtha Luxfair Developments Limited, u ċioe Luxfair Holdings Limited, u għandha l-istess direttur u azzjonist.

iv. L-appartament in kwistjoni jifforma parti minn blokka ta' appartamenti fost tliet blokok ta' appartamenti oħra li nbnew minnha, u inbena skont il-permessi li kienu fis-seħħ fiż-żmien li sar il-konvenju.

v. Il-konvenju kien ġie iffirmat mill-venditur debitament awtorizzat minn Luxfair Property Limited (sic!) u mill-intimat, u fost il-kundizzjonijiet kien hemm imniżżel illi d-depożitu kien jammonta għal €10,200 akkont tal-prezz finali. Tali depożitu kellu jintilef favur il-venditur f'każ li l-kompratur ma jidhirx fuq il-kuntratt finali fiż-żmien stipulat mingħajr raġuni valida fil-liġi. F'każ li l-kuntratt finali ma jsirx, l-ispejjeż relatati mal-bejgħ inkluż spejjeż notarili u peritali kellhom jitħallsu mill-kompratur.

vi. Tali depożitu kellu jitħallas fiż-żmien ħmistax-il ġurnata mill-konvenju għax l-intimat kien inizjalment talab aktar żmien sabiex iġib il-flus. Peress li ried li l-appartament jitneħħa mis-suq, l-intimat insista li l-konvenju jiġi ffirmat avolja ma kellux il-flus f'idu. Zammit qal li huma fdawh għax emmnu li hu kien in *bona fede* kif dejjem kienu huma fin-negozjati miegħu.

vii. Għalkemm iffirma l-konvenju, l-intimat baqa' jkaxkar saqajh biex iġib il-flus. Zammit qal li huma baqgħu u għadhom dejjem disposti sabiex iħallashom id-depożitu.

viii. Il-konvenju ġie rreġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, kopja ta' liema ġiet eżebita bħala Dok. RZA[10].

[10] Fol 109.

ix. Qal li ma kienetx avverat ruħha xi waħda mill-kundizzjonijiet li kienu jintitolaw lill-intimat li jittermina l-obbligazzjoni li jixtri l-appartament in kwistjoni. Il-provenjenza tal-art u l-blokka kienet tajba, il-proprjetà ġiet mibnija skont il-permess PA 4552/19, liema permess ġie eżebit bħala Dok. RZB[11], u l-kompratur ma ppreżentax provi lin-nutar u lil Luxfair li ma kienx ottjena s-self bankarju fi żmien tmien ġimgħat mill-iffirmar tal-konvenju.

x. Għalhekk skont ix-xhud, l-intimat kien obbligat li jixtri fit-terminu tal-konvenju, ċioe sat-30 ta' Settembru 2020 iżda hu baqa' inadempjenti.

xi. Qal li huma ppruvaw jagħmlu kuntatt mal-intimat kemm il-darba imma qatt ma wieġeb.

xii. Minħabba l-pandemija tal-COVID-19 skatta l-Avviż Legali 75 tal-2020 u l-konvenju ġie *ipso jure* mġedded sas-26 ta' Diċembru 2020.

xiii. Peress li l-intimat baqa' inadempjenti, ġiet ippreżentata ittra uffiċjali bin-numru 3505/2020 fit-23 ta' Ottubru 2020 fejn l-intimat ġie interpellat sabiex jidher fuq l-att finali inkella, skont il-konvenju ffirmat minnu, id-depożitu li kellu jitħallas fuq il-konvenju €10,200 jintilef favur il-venditur bħala danni pre-likwidati. Spjega li kopja ta' tali ittra uffiċjali ġiet ippreżentata mar-rikors promotur bħala Dok. B.

xiv. Zammit qal li d-depożitu baqa' ma tħallasx mill-intimat tul il-perjodu tal-konvenju u għadu ma tħallasx u dan bi preġudizzju għalihom għax huma neħħew l-appartament mis-suq għal xhur sħaħ u effettivament baqgħu b'xejn u spiċċaw vittmi tal-qerq tal-intimat.

xv. Tenna li l-konvenju kien validu ħabba li kien ġie rreġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi skont il-Liġi minkejja li ma tħallasx id-depożitu kif kien obbligat li jagħmel l-intimat.

xvi. Skont ix-xhud, l-intimat ikkostitwixxa ruħu bħala debitur tal-kumpanija rikorrenti fl-ammont ta' €10,200 meta ma deherx fuq l-att finali ta' komprovendità fiż-żmien kif spjegat aktar qabel u estiż skont il-liġi mingħajr raġuni valida fil-liġi.

[11] Fol 110.

xvii. Peress li d-depożitu li jikkonsisti f'danni pre-likwidati skont il-konvenju baqa' ma tħallasx, kellu jiftaħ il-kawża tramite l-kumpanija tiegħu biex jieħu dak li hu dovut lill-kumpanija rikorrenti bi dritt.

xviii. Qal li jemmen li l-intimat għandu wkoll jinstab responsabbli għal spejjeż li ġew inkorsi mir-rikorrenti sabiex jagħmlu tibdil fil-proprjetà skont il-preferenzi tiegħu fosthom tibdil fil-gallariji u l-kobor tagħhom.

xix. Zammit stqarr li jippretendi li r-rikorrenti tiġi wkoll kkumpensata tal-ispejjeż kollha ġudizzjarji nkluż tal-ittra uffiċjali deskritta qabel oltre l-imgħax legali mid-data tal-iskadenza tal-konvenju.

5. Fis-seduta tat-8 ta' Mejju 2023 xehed l-istess **Dr Robert Zammit**[12] in kontro-eżami fejn, *inter alia*, meta ġie mistoqsi jekk il-kumpanija li daħlet fil-konvenju kienitx Luxfair Developments Limited bin-numru ta' reġistrazzjoni C-91776 huwa rrisponda fl-affermattiv:

   a. Mistoqsi jekk kienx skorrett in-numru C-91776 kif infatti qal fl-affidavit wieġeb illi jimmaġina li hekk kien il-każ iżda l-konvenju ma kienx miegħu. Wara li ġie muri l-konvenju a fol 2 tal-proċess u ġie mistoqsi jekk kienx hemm żball fil-konvenju, wieġeb fl-affermattiv għax il-kumpanija li akkwistat il-proprjetà kienet Luxfair Developments. Mistoqsi jekk il-kumpanija bin-numru C-76302 fiż-żmien li sar il-konvenju kienx jisimha Zammit Investments Group Limited huwa wieġeb fl-affermattiv. Mistoqsi jekk fil-verità kienx hemm żball fil-konvenju għax il-kumpanija Luxfair Developments Limited C-91776 dak iż-żmien kienet teżisti b'dak in-numru u daħlet fil-konvenju mal-intimat wieġeb illi ma jaħsibx li dan kien il-każ u qal ukoll illi hu ma kienx deher fuq il-konvenju msemmi.

   b. Fuq spjegazzjoni tal-Qorti illi fil-konvenju hemm miktub Luxfair Developments bin-numru C-91776 u li dakinhar vera kien hemm kumpanija b'dak l-isem, Zammit speċifika illi l-iżball ma kienx l-isem tal-kumpanija. Li filfatt ġara dakinhar tal-konvenju kien li l-isem Luxfair Developments kien korrett, kien għadu ma sarx it-tibdil fl-isem minn Zammit Investments Limited għal Luxfair Developments Limited u għalhekk huwa n-numru tar-reġistrazzjoni li kien ħażin.

---

[12] Fol 122A-122F.

c. Mistoqsi jekk meta sar il-konvenju, in-numru tar-reġistrazzjoni C-76302 kienx jappartjeni lil Zammit Investments Limited irrisponda fl-affermattiv. Mistoqsi jekk il-kumpanija bin-numru ta' reġistrazzjoni C-91776 Luxfair Developments Limited li dehret għall-konvenju setgħetx tonora il-konvenju meta ma xtratx hi l-proprjetà wieġeb li ma jaqbilx għax il-kumpanija xtrat il-proprjetà.

d. Mistoqsi mill-Qorti jekk il-kumpanija bin-numru tar-reġistrazzjoni C-91776 setgħetx tonora l-konvenju jekk ma kinitx hi li qed tidher irrisponda illi tali kumpanija setgħet tidher għal kuntratt u għal kull obbligazzjoni.

e. Mistoqsi jekk id-dettalji tal-kumpanija ngħatawx mill-venditur lin-nutar irrisponda illi jekk ma kienx hemm ma setax jgħid, u li kien hemm ħaddiem tiegħu. Mistoqsi jekk qallux lill-ħaddiem liem kumpanija kellha tidħol għalih dan il-konvenju rrisponda li ma qallux u li kieku qallu ma kienx ikun hemm l-iżball in kwistjoni.

f. Mistoqsi minn min inbdew it-tliet blokok ta' appartamenti irrisponda li dawn inbnew mill-kumpaniji l-oħra fil-grupp. Mistoqsi x'relazzjoni hemm bejn Luxfair Property Limited u l-konvenju rrisponda li Luxfair Property hija kumpanija oħra fil-grupp imma ma kellux il-karti quddiemu. Mistoqsi kif kienet provenjenza tajba tal-art meta l-art inxtrat minn Zammit Investments Group Limited C-76302 u l-konvenju dehret għalih Luxfair Developments Limited C-91766 spjega li ġieli jkun hemm proprjetajiet fejn jagħmlu konvenju ma' terzi, ma tkunx għadha tiegħu u dan jbiegħa lil ħaddieħor. Qal li l-importanti li fil-ġurnata tal-kuntratt jeqlibha fuq ismu u jbiegħha lil min jixtieq hu, u li m'hemm ħadd li jżommu milli jagħmel hekk. Għal finijiet ta' disinn qal li jaqbillu minħabba kwistjoni ta' taxxa jagħmilha minn fuqha għax iħallas lil Zammit Investments.

g. Mistoqsi jekk Zammit Investments Group Limited xtratx qabel ma daħlet fil-konvenju mal-intimat irrisponda li jista' jkun u jissoponi li fl-affermattiv. Mistoqsi kienx hemm problema li ma jafx min kien ħa jixtri stante li kien se jkun hemm assenjazzjoni tal-konvenju rrisponda li l-konvenju llum il-ġurnata jista' jsir. Mistoqsi jekk setgħax isir mill-kumpanija C-91776 rrisponda li kemm Luxfair Developments Limited u kemm il-kumpanija li għandha n-numru C-91776 setgħu jagħmlu l-kuntratt.

h. Mistoqsi jekk sarux diversi emendi żgħar għall-permess PA 4552/19 irrisponda li kien hemm ħafna nies li talbu li jsiru l-emendi, inkluż l-intimat, u għalhekk kellhom isiru emendi żgħar bħal ma jsir f'kull blokka oħra biex iżommu lill-klijent kuntent. Mistoqsi jekk infatti l-appartament ma kienx mibni skont il-pjanta li ġiet annessa mhux minħabba tibdil tal-intimat imma minħabba l-bennej kif bniha rrisponda li ma jaqbilx għax il-klijent tiegħu kien għamel numru ta' emendi hu stess. Mistoqsi jekk sat-30 ta' Settembru 2020 infatti ma kienux lesti l-appartament u l-blokka rrisponda li ma jiftakarx però ma jaħsibx li kien il-każ għax meta l-intimat kien qed jipprova jittanta biex ma jidhirx għall-kuntratt kien bgħatilhom li l-proprjetà ma kienitx mibnija skont il-permess.

i. Mistoqsi jekk sat-30 ta' Settembru 2020 meta skada l-konvenju l-aċċess għal proprjetà tal-intimat kienx minn toqba fil-ħajt u mhux minn bieb fejn suppost kellu l-entratura l-appartament irrisponda li ma jiftakarx.

j. Mistoqsi jekk sat-30 ta' Settembru 2020 intbgħatitx ittra uffiċjali minn Luxfair Developments Limited rrisponda li ma kienx hemm għalfejn għax kien hemm il-Covid u t-terminu kien ittawwal. Mistoqsi jekk dak l-Avviż Legali ġiex imħassar u għalhekk fiż-żmien li skada l-konvenju ma kienx hemm ix-xahrejn estensjoni rrisponda li ma jaqbilx. Mistoqsi jekk l-ittra uffiċjali li ntbagħtet kienetx minn Luxfair Developments Limited C-91776 irrisponda li ma jiftakarx. Mistoqsi jekk din l-ittra uffiċjali ġietx segwita b'kawża rrisponda li l-kawża odjerna kienet il-kawża in kwistjoni. Mistoqsi jekk saritx kawża sabiex jersaq għal kuntratt u li l-kawża odjerna kienet l-unika kawża li fetaħ irrisponda fl-affermattiv. Mistoqsi jekk ġiex iffirmat xi kostituzzjoni ta' debitu rrisponda li toħroġ mill-konvenju. Mistoqsi jekk fil-konvenju kkostitwixxiex ruħu bħala debitur irrisponda li l-konvenju biss hemm bejniethom.

k. Mistoqsi jekk dwar il-kobor tal-gallarija kienx kellimhom il-perit tal-intimat u qalilhom li l-gallarija ma kellhiex l-istess kobor skont il-pjanta li hemm esebita mal-konvenju għax kienet iżgħar irrisponda li ma jiftakarx.

6. Fis-seduta tas-27 ta' Novembru 2023 ġie ppreżentat l-affidavit tal-intimat **Miklos Schembri**[13] fejn qal, *inter alia*, li kien ra l-appartament in kwistjoni, ċioe l-

[13] Fol 152-165.

appartament numru 3 Reggin Court, Blokk Ċ, Triq Azzopardi Marsa għall-bejgħ fuq Facebook:

a. Kien ċempel in-numru li kien hemm u kellmu ċertu Christian Cachia u sussegwentement ltaqgħu l-uffiċju li kien l-Imsida jew Ta' Xbiex. Cachia kien urieh il-pjanti u Schembri ħallas depożitu ta' €450 fuq l-appartament imma l-konvenju damu sal-11 ta' Novembru 2019 biex jiffirmawh. Il-konvenju kien bejnu u Luxfair Developments Limited (C-91776) li obbligat ruħha li tbiegħ u titrasferixxi l-appartament in kwistjoni mibni skont il-pjanta annessa mal-konvenju u Schembri kien aċċetta li jixtri dan l-istess appartament.

b. Flimkien mal-konvenju kien għamel skrittura ta' xogħolijiet (*completion agreement*). Fuq il-konvenju kien deher Cachia għan-nom ta' Luxfair Developments Limited (C-91776) u għan-nom ta' RZ Construction Limited fuq il-*completion agreement*. Il-konvenju kien jiskadi fit-30 ta' Novembru 2020. Kien applika għal bank loan u inkariga lil Raymond Sammut bħala perit.

c. F'Mejju 2020 kien qed jipprova jagħmel kuntatt ma' Cachia għal xi karti u ma bediex iwieġeb. Flimkien ma' ħuħ Charlton Schembri mar l-uffiċju Ta' Xbiex u tkellem ma' Alexei Tabone. L-ewwel darba li mar jara l-appartament kien f'Mejju 2020, u l-partijiet komuni kienu għadhom mhux lesti tant li daħal ġol-appartament li kien ser jixtri minn appartament ieħor li jmiss miegħu. Dak iż-żmien kien sab li kien hemm differenzi bejn il-pjanta u l-appartament kif kien mibni u l-iktar żewġ affarijiet li dejqu lil Schembri kienu l-bieb tal-gallarija u l-gallarija. Il-bieb kien f'post differenti minn dak indikat fil-pjanta u l-gallarija kienet iżgħar. Hu qatt ma kien talab biex jitmexxa l-bieb, anzi kif bena l-bieb tal-gallarija ma setgħax jagħmel il-pjan tal-għamara li kellu f'moħħu. Għalhekk, kellem lil Christian Cachia, li bagħtu għand Robert Zammit imma ma waslu mkien.

d. Darba mar l-appartament biex jagħżel il-madum li kien parti mill-ftehim u nduna li l-appartament kien għadu mhux lest *shell form* tant li l-bieb kien minn ġo toqba għax ma kienx hemm aperturi tal-bieb prinċipali u l-partijiet komuni li jwasslu għall-appartament kienu għadhom mhux lesti. Dan minkejja li x-xogħol tal-ftehim kellu jibda meta l-appartament jitlesta f'*shell form*. Biex jagħżel il-madum kien mar l-uffiċju Ta' Xbiex fejn kellhom l-għażla *on display*. Li għażel qalulu li ma kienx hemm stokk tiegħu u li kellhom jgħaddu 3 xhur biex jerġa' jkun hemm stokk però infurmawh li jekk xtaq

jordnah minn x'imkien ieħor seta' jagħmel dan u jħallas id-*delivery* hu. Schembri ma qabilx.

e. Darb'oħra kien mar l-uffiċju Ta' Xbiex biex jara kif se jgħaddu l-ilma u l-elettriku u kien ġie informat li sar żball min-naħa tal-kumpanija għax ħasbu li ma hemmx konvenju fuq l-appartament u għalhekk bdew ix-xogħolijiet awtomatikament mingħajr ma kellmuh. Ftit ġranet wara marru Schembri u ħuħ l-appartament u sabu l-ħitan ġa mħaffrin bil-pajpijiet, u l-*finishings* u l-*points* tad-dawl saru mingħajr ma ġie kkonsultat u ma kienux kif xtaq hu. Meta ra dan beda jitlef l-interess għax ma kienx skont li ġie mwiegħed bil-pjanta u għax bdew isiru x-xogħolijiet mingħajr ma jikkonsultawh.

f. Magħdud ma' dan, minkejja li l-konvenju kien jiskadi f'Settembru l-aċċess għall-appartament kien jidher li fadallu sew biex jitlesta u ma riedx jidħol għall-kuntratt jekk ma jkollux l-appartament mibni skont il-pjanta u b'aċċess. Għalhekk inkariga lill-perit Nathaniel Sammut biex iħejji rapport. Meta marru l-appartament fl-10 ta' Settembru 2020 sab li l-post ma kienx lest u l-aċċess kien għadu mill-appartament ta' ħdejh, ċioe toqba ġol-ħajt kif jidher mir-ritratt anness mal-*affidavit* bħala Dok. MS3[14].

g. Meta reġa' mar f'Diċembru u ra l-post minn barra sab li l-partijiet komuni kienu għadhom kif kienu f'Settembru u mhux lesti. Għalhekk l-appartament kien għadu mhux aċċessibbli mill-partijiet komuni. Meta skada l-konvenju f'Settembru 2020 ma saritx estensjoni tiegħu. Fl-aħħar ta' Ottubru 2020 kien irċieva ittra uffiċjali bin-numru 3505/2020 datata 23 ta' Ottubru 2020. Kien tkellem mal-avukata Dr Alicia Borg u ntbgħatu żewġ ittri legali u ittra uffiċjali bin-numru 4567/2020 datata 24 ta' Diċembru 2020. Wara nfetħet il-kawża u sar mandat. Fil-Qorti spjega li hemm depożitati l-ammont ta' €10,200 skont Dok. MS5[15]. Peress li l-konvenju skada u ma setax jidħol għall-kuntratt minħabba r-raġunijiet li semma fl-affidavit, Schembri sostna li ma għandux iħallas l-ammont ta' €10,200.

7. Fis-seduta tal-25 ta' Marzu 2024 l-intimat eżebixxa kuntratt datat 10 ta' Mejju 2023 bħala **<u>Dok. AB1</u>**[16] u kuntratt ieħor datat 26 ta' Settembru 2019 bħala **<u>Dok AB2</u>**[17].

[14] Fol 157.
[15] Fol 165.
[16] Fol 331-343.
[17] Fol 344-355.

8. Fis-seduta tat-8 ta' Mejju 2023 xehed **Etienne Barbara**[18] għall-Kummissjoni tat-Taxxa:

    a. Dan qal, *inter alia*, li hu jaħdem bħala uffiċjal fid-Dipartiment tat-Taxxa. Xehed illi l-konvenju datat 11 ta' Novembru 2019 bejn Luxfair Developments Limited u Mikolos Schembri ddaħħal fis-sistema tal-Gvern tat-taxxi u eżebixxa l-konvenju bħala Dok. KTT1[19].

    b. Mistoqsi jekk kienx hemm xi estensjoni reġistrata spjega li ma kienx hemm. Mistoqsi jekk kienx jaf li fiż-żmien in kwistjoni kien hemm Avviż Legali b'estensjoni awtomatika rrisponda li dak iż-żmien ma kienx fuq l-affarijiet in kwistjoni u allura ma setgħax jixhed dwarha.

9. Fis-seduta tad-9 ta' Ottubru 2023 xehed in-**Nutar Melvin Polidano**[20] li qal, fost affarijiet oħra li kien in-nutar li ppubblika l-konvenju datat 11 ta' Novembru 2019 u l-*completion agreement* datat 11 ta' Novembru 2019:

    a. Huwa esebixxa Dok MP1[21] u Dok MP2[22]. Mistoqsi mill-Qorti min taħ id-dettalji tal-venditur irrisponda li peress li l-konvenju sar 4 snin qabel ma setax ikun ċert però probabbli kien il-venditur jew ir-rappreżentant tal-kumpanija għax il-venditur kien Luxfair Developments Limited.

    b. Mistoqsi mill-Qorti x'jitlob minn kumpanija sabiex tidentifika ruħha huwa rrisponda li kien jitlob *board resolution* jew *memorandum and articles* tal-kumpanija. Mistoqsi mill-Qorti jekk fil-każ in kwistjoni kienx hemm board resolution irrisponda fl-affermattiv.

    c. Mistoqsi min kien tah id-dettalji tal-venditur u ċioe li l-kumpanija venditriċi kienet Luxfair Developments Limited irrisponda li probabbli kien għaddielu d-dettalji min kien deher fuq il-konvenju għall-venditur, ċioe Christian Cachia. Mistoqsi min deher għall-kumpanija venditriċi rrisponda li kien ir-rappreżentant tagħha Christian Cachia.

    d. Mistoqsi jekk kienx hemm emenda fil-konvenju rrisponda li ma kienx hemm emendi u li sa fejn jiftakar il-konvenju kien skada u ma ġiex imġedded.

---

[18] Fol 122H-122I.
[19] Fol 123.
[20] Fol 133A-133B.
[21] Fol 134-140.
[22] Fol 141-145.

e. Mistoqsi mill-Qorti jekk xi ħadd kienx talab li jkun hemm emenda fiħ irrisponda li ma jiftakarx li kien hemm xi ħadd li talab li ssir emenda.

10. Fis-seduta tad-9 ta' Ottubru 2023 xehed ir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali **Etienne Scicluna**[23] li qal, *inter alia*, li sab ittra uffiċjali fl-ismijiet Luxfair Developments Limited kontra Mikolos Schembri, bin-numru ta' referenza 3505/20 ippreżentata fit-23 ta' Ottubru 2020, kopja ta' liema ġiet eżebita bħala Dok. ES1[24]. Il-kumpanija li bagħtet l-ittra kellha n-numru ta' reġistrazzjoni C-91776. Sab ittra uffiċjali oħra fl-ismijiet Mikolos Schembri kontra Luxfair Spinola Hotel Limited li ġiet eżebita bħala Dok. ES2[25]. Spjega li apparti l-każ in kwistjoni ma sabx iktar kawżi, lanqas fl-ismijiet l-oħra ċioe Zammit Investments Limited jew Luxfair Spinola Hotel Limited jew Luxfair Developments Limited bin-numru ta' reġistrazzjoni C-76302 kontra Miklos Schembri.

11. Fis-seduta tas-27 ta' Novembru 2023 xehed **Ian Galea**[26] in rappreżentanza tal-Awtorità tal-Ippjanar u qal, fost affarijiet oħra illi l-kariga tiegħu hi ta' *Senior Planning Officer* fl-Uffiċju Legali tal-Awtorita'. L-applikazzjoni li kellhom quddiemhom kienet għal renewal tal-permess PA2473/07 għal *"construction of residential development with underlying basement garages, forty four garages and thirty dwelling units. Works including demolition of existing structures."* Is-sit kien sitwat 69 Triq Azzopardi l-Marsa u f'dan ir-rigward ippreżenta Dok. IG1[27]. Spjega li l-pjanta kienet kif approvata fl-applikazzjoni oriġinali tal-2007 u li fir-renewal ma jkunx hemm pjanti sottomessi. Ippreżenta Dok. IG2[28], IG3[29], IG4[30], IG5[31] u IG6[32]. Spjega li fejn fil-pjanta ikun hemm biċċa mmarkata bl-isfar kien ifisser li se titneħħa, l-aħmar kien ifisser li se ssir, l-aħdar kienu dawk li ġew approvati qabel, u l-blu huwa biex jiġi approvat. IG2 ġie approvat fit-12 ta' Ottubru 2020, IG3 ġie approvat fil-15 ta' Lulju 2021, IG4 ġie approvat fl-1 ta' Marzu 2022, IG5 ġie approvat fis-17 ta' Ottubru 2022 u IG6 ġie approvat fit-23 ta' Awwissu 2023.

[23] Fol 145A-145B.
[24] Fol 146.
[25] Fol 147.
[26] Fol 165A-165Ċ.
[27] Fol 166-184.
[28] Fol 185-190.
[29] Fol 191-199.
[30] Fol 200-208.
[31] Fol 209-219.
[32] Fol 220-231.

12. Fis-seduta tas-27 ta' Novembru 2023 **Dr Abigail Caruana** in rappreżentanza tal-Malta Business Registry ppreżentat Dok MBR2[33] ossia ċertifikat li permezz tiegħu l-kumpanija Luxfair Development Limited (C91776) kienet biddlet isimha għal Luxfair Spinola Hotel Limited b'effett mit-2 ta' Novembru 2020.

13. Fis-seduta tad-29 ta' Jannar 2024 xehdet **Claudette Fenech**[34] għar-Reġistratur tal-Kumpaniji, u qalet, *inter alia*, li taħdem bħala senior legal officer mar-Reġistratur tal-Kumpaniji:

    a. Qalet li fil-11 ta' Novembru 2019 l-kumpanija bin-numru C-91776 kien jisimha Luxfair Development Limited. Fit-23 ta' Ottubru 2020 kien għadha bl-istess isem, u fid-29 ta' Diċembru 2020 l-isem kien differenti għax inbidel fit-2 ta' Novembru 2020 għal Luxfair Spinola Hotel Limited.

    b. Mistoqsijja x'kien jisimha fid-data tas-seduta rrispondiet li kien għadha jisimha Luxfair Spinola Hotel Limited.

    c. Fil-11 ta' Novembru 2019 kien hemm biss kumpanija waħda li jisimha Luxfair Development Limited u din kienet il-kumpanija bin-numru C-91776. Mistoqsija x'kien l-indirizz reġistrat tal-kumpanija C-91776 rrispondiet li dan huwa Luxfair House, Testa Ferrata street, Ta' Xbiex, filwaqt li ta' Zammit Developments Group Limited hu Aries House, Mdina Road, Zebbug, u ma kien hemm l-ebda tibdil f'tali indirizzi.

    d. Ikkonfermat illi Zammit Developments Group Limited għandha n-numru ta' reġistrazzjoni C-76302.

    e. Ippreżentat ukoll Dok. MBR3[35] u MBR4[36].

14. Fis-seduta tal-20 ta' Mejju 2024 xehed il-perit **Raymond Sammut[37]**, u qal, fost affarijiet oħra li kien ġie inkarigat sabiex iħejji rapport wara li kien għamel *site visit* u dan biex jivverifika jekk il-post kienx mibni skont il-pjanta:

    a. Għalkemm ma jiftakarx x'jismu s-sit jaf li kien *internal development*. Mistoqsi kemm-il darba aċċeda fuq il-post irrisponda li kien mar darba u għamel

[33] Fol 232.
[34] Fol
[35] Fol 237-270.
[36] Fol 271-323.
[37] Fol 359-360B.

spezzjoni viżwali. Ikkonferma li aċċess għall-appartament in kwistjoni ma kienx hemm u li kienu daħlu minn toqba ġo ħajt li kienet għadha miftuħa għal skopijiet ta' kostruzzjoni.

b. Għalkemm l-entratura kienet lesta l-aċċess għaliha ma kienx lest. Skont il-pjanta t-toqba kellha tkun ħajt u tali toqba kienet temporanja sabiex jaħdmu l-ħaddiema. Mistoqsi x'differenzi jiftakar mill-pjanta għal kif kien mibni l-appartament irrisponda li l-bieb ma kienx f'postu u l-gallarija kien fiha opramorta jew filata baxxa li fuq il-pjanta ma kienitx tidher. Mistoqsi kemm kien jaħseb li kien fadallu xogħol biex jitlesta l-appartament irrisponda li qatt ma tista' tgħid għax jiddependi fuq jekk il-kuntrattur kienx ser ikun waħdu jew le. Mistoqsi mill-Qorti f'liema stat sab il-fond qal li kien għadu ġebel u saqaf.

15. Fis-seduta tat-8 ta' Lulju 2024 l-intimat eżebixxa Dok. ABX 1[38] ossia ittra rilaxxjata mill-Perit Nathaniel Sammut. Fl-istess seduta kompla jixhed il-perit **Raymond Sammut**[39]:

a. Qal, *inter alia*, li l-perit Nathaniel Sammut hu t-tifel tiegħu u jaħdmu flimkien fl-uffiċju, u li Dok. ABX 1 iffirmah Nathaniel Sammut.

b. Ikkonferma r-rapport Dok ABX 1 bil-ġurament stante li l-konklużjonijiet fir-rapport kienu tiegħu.

c. Mistoqsi dwar l-aħħar paragrafu fir-rapport li jgħid "*it is to be noted that at the time of the inspection, construction works were still ongoing at the basement level and only 3 workers on the entire sight. It is envisaged that the entire complex will take ages to complete and finish and will surely not be finished by the beginning of the year 2021*" spjega li diffiċli tgħid meta jitlesta appartament bħala finish. Però qal li bl-ammont ta' nies li kien hemm on site meta mar hu kienu ħa jieħdu ħafna żmien biex ilestu u ma kienux se jlestu sal-bidu tas-sena.

Kunsiderazzjoni: l-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' relazzjoni ġuridika

16. Il-kawża nfetħet mill-kumpanija rikorrenti kontra l-intimat sabiex dan jħallasha s-somma ta' € 10,200 bħala danni pre-likwidati wara li naqas milli jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgħ wara l-konvenju datat 11 ta' Novembru 2019 li

[38] Fol 362.
[39] Fol 361A-361B.

permezz tiegħu kellu sat-30 ta' Settembru 2020 (u sussegwentement sas-26 ta' Diċembru 2020 wara li ġie awtomatikament imġedded bis-saħħa tal-Avviż Legali 75 tal-2020) sabiex jixtri u jakkwista mingħand ir-rikorrenti appartament ġewwa l-Marsa versu l-prezz totali ta' € 102,000. Is-somma ta' € 10,200 kienet filfatt id-depożitu ta' 10% li skont il-konvenju l-intimat kellu jħallas lir-rikorrenti fi żmien ġimgħatejn mid-data tal-iffirmar tal-istess konvenju. L-intimat la ħallas dan id-depożitu u lanqas resaq għall-att finali u dan minkejja li ġie interpellat sabiex jagħmel dan bl-ittra uffiċjali tat-23 ta' Ottubru 2020. L-intimat għamel diversi eċċezzjonijiet fir-risposta tiegħu. L-ewwel waħda, dik preliminari tan-nullita' tar-rikors promotur minħabba li l-kumpanija rikorrenti m'għandiex in-numru ta' reġistrazzjoni C91776, ġiet irtirata fis-seduta tal-14 ta' Marzu 2022 wara li l-Qorti kienet permezz tad-digriet tagħha tal-4 ta' Marzu 2022[40] laqgħet it-talba tar-rikorrenti għall-korrezzjoni fin-numru ta' reġistrazzjoni tagħha kif oriġinalment indikat (ossia C91776) għal C76302.

17. It-tieni eċċezzjoni tal-intimat, ukoll ta' natura preliminari, hija dik illi "**l-intimat m'għandux relazzjoni ġuridika mas-soċjetà Luxfair Developments Limited**".

18. B'referenza għall-konvenju datat 11 ta' Novembru 2019 eżebit bħala Dok. A[41] huwa ċar illi dan kien iffirmat fuq naħa waħda minn entita' bl-isem ta' "Luxfair Developments"[42] deskritta bħala kumpanija bin-numru ta' reġistrazzjoni C91776 – bħala l-venditur - u fuq in-naħa l-oħra minn Miklos Schembri, ossia' l-intimat bħala l-kumpratur. Daqstant ieħor jidher ċar illi l-kumpanija rikorrenti Luxfair Developments Limited bin-numru ta' reġistrazzjoni C76302 ma kienitx parti minn tali ftehim.

19. Jirriżulta mill-provi illi fil-11 ta' Novembru 2019 il-kumpanija bin-numru ta' reġistrazzjoni C91776 kienet waħda bl-isem ta' Luxfair Development Limited[43] u li l-kumpanija rikorrenti bin-numru ta' reġistrazzjoni C-76302 kien jisimha Zammit Investments Group Limited[44]. Sussegwentement Luxfair Development Limited (C91776) biddlet isimha għal Luxfair Spinola Hotel Limited b'effett mit-2 ta' Novembru 2020 mentri Zammit Investments Group Limited (ir-rikorrenti) biddlet isimha għal Luxfair Developments Limited b'effett mid-29 ta' Diċembru 2020.

---

[40] Fol 95A.
[41] Fol 2.
[42] In-nutar responsabbli kellu jżid ukoll il-kelma "Limited".
[43] Fol 237 u 239.
[44] Fol 271.

20. Huwa minnu li jirriżulta mill-provi illi l-kumpanija rikorrenti kienet xtrat l-art[45] li fuqha inbena l-appartament fis-26 ta' Settembru 2019 u li hi baqgħet is-sid ta' tali appartament sakemm inbiegħ lil terzi persuni fl-10 ta' Mejju 2023.[46]

21. Però jibqa' l-fatt illi l-konvenju kien iffirmat bejn l-intimat u l-kumpanija Luxfair Development Limited (C-91776) tramite rappreżentant tagħha u mhux bejn l-intimat u l-kumpanija rikorrenti li għalkemm illum il-ġurnata għandha isem simili (għad li dak iż-żmien kien jisimha Zammit Investments Group Limited) madanakollu hija totalment separata minnha u filfatt għandha numru ta' reġistrazzjoni differenti.

22. Il-Qorti hija frankament perplessa kif ix-xhud **Dr Robert Zammit**, li qal li huwa avukat, tenna fl-affidavit tiegħu li kienet il-kumpanija rikorrenti illi dehret fuq il-konvenju u li fil-fehma tiegħu d-diskrepanza fin-numru ta' reġistrazzjoni kien *"żball żgħir li ma jaffettwax il-validita'"* tiegħu. Bħala persuna mħarrġa fil-liġi dan ix-xhud suppost jaf jew għalinqas messu jaf illi bl-istess mod illi persuna naturali bin-numru tal-identifikazzjoni tagħha hija separata u distinta minn persuna naturali oħra bin-numru tal-identifikazzjoni tagħha, tali prinċipju japplika ugwalment għal persuni ġuridiċi.

23. F'dan ir-rigward ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet **Korporazzjoni Enemalta v. Tabone Computers Centre Limited** (PA, Ċit. Nru 107/2002/1 TM, deċiża 02/06/2005) is-segwenti:

> "Din il-Qorti tapprezza li kull kumpanija ghanda personalita' guridika indipendenti wahda minn ohra, u hija ukoll "persuna" indipendenti mill-membri li jikkomponuha … Huwa obbligu ta' kull "persuna" li taghmel cara l-posizzjoni taghha waqt il-kontrattazzjoni ("**Grima Communications Ltd vs Farrugia**", decisa mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-5 ta' Marzu, 2003), u jekk din mhux biss tippermetti li tibqa' tinnegozja bla ma taghmel ebda osservazzjoni dwar il-posizzjoni taghha fir-rigward, izda, anzi, taccetta l-proposizzjonijiet indirizzati lejha u tobbliga ruhha fir-rigward ta' dak propost lilha, ma tistax wara tallega li hi m'ghandha x'taqsam xejn mal-kwistjoni."

24. Inoltre l-Qorti tal-Kummerċ fis-sentenza fl-ismijiet **Frank Cilia noe. v. Charles Scicluna** (deċiża 27/04/1992) ipprovdiet, fost affarijiet oħra, li:

> "…hija haga mil-lewn id-dinja li normalment bniedem jikkontratta ghalih inniffsu, sakemm ma jindikax li qieghed jikkontratta f'isem haddiehor, jew jekk dan ma jindikahx espressament, il-

[45] Fol 344.
[46] Fol 331.

> kontraent l-iehor ikun ragonevolment jaf li jkun qieghed jikkontratta f'isem haddiehor. Il-piz tal-prova li min jikkontratta ghamel hekk f'isem haddiehor tinkombi fuq min jaghmel l-allegazzjoni."

25. Skont in-Nutar Melvin Polidano d-dettalji tal-venditur probabilment ingħataw lilu mir-rappreżentant ta' Luxfair Development Limited (C-91776)[47]. Ma jirriżultax mill-provi in atti illi l-intimat b'xi mod kien infurmat illi Luxfair Development Limited (C-91776) ma kinitx ser tkun il-kumpanija li ser tidher fuq l-att finali tal-bejgħ tal-appartament, jew li l-intimat kellu x'jaqsam mal-għażla ta' liema kumpanija kellha tidher fuq il-konvenju fil-11 ta' Novembru 2019. Lanqas ma jirriżulta mill-atti illi l-kumpanija Luxfair Development Limited (C-91776) għamlet il-pożizzjoni tagħha ċara billi avżat lill-intimat li kienet qed taġixxi jew tinnegozja f'isem xi kumpanija oħra. Magħdud ma' dan, il-Qorti tinnota illi anke l-ittra uffiċjali li ġiet ippreżentata sabiex l-intimat jiġi interpellat jaddivjeni għall-kuntratt finali, ġiet ippreżentata mhux mill-kumpanija rikorrenti iżda minn Luxfair Developments Limited (C-91776) u inoltre ġie indikat b'mod ċar fiha illi fil-"*konvenju tal-11 ta' Novembru 2019 ... inti obbligajt ruħhek illi tixtri mingħand il-mittenti (Luxfair Development Limited C-91776) li obbligat ruħha li tbiegħ*"[48]. Fl-ebda parti mill-ittra ma ġie indikat illi kien hemm xi kumpanija oħra involuta.

26. Li kieku għall-grazzja tal-argument kien hemm xi żball fin-numru ta' reġistrazzjoni tal-venditur fis-sens illi dan kellu jaqra C76302 u mhux C91776, kien jinkombi fuq ir-rikorrenti illi tinsisti immedjatament sabiex issir skrittura addizzjonali korrettorja f'dan is-sens, iffirmata mill-partijiet, b'mod illi jiġi mgħarraf b'mod ċar (għaliex wara kollox l-iskop ta' att pubbliku huwa ukoll illi l-pubbliku jiġi mgħarraf b'dak li hemm fih) illi l-kumpanija venditriċi kienet Zammit Investments Group Limited (C76302) u mhux Luxfair Development Limited (C91776).

27. Biex jingħad kollox il-Qorti ma tistax ma tinnotax ukoll li l-laxkezza jew in-nuqqas ta' importanza illi x-xhud Dr Robert Zammit jattribwixxi għan-numru ta' reġistrazzjoni ta' kumpanija jidher ukoll mill-fatt illi f'band'oħra tal-affidavit tiegħu ddikjara illi "*l-konvenju kien iffirmat mill-venditur debitament awtorizzat minn Luxfair Property Limited*". Din tal-aħħar hija addirittura kumpanija oħra – totalment separata kemm mill-kumpanija li dehret fuq il-konvenju u kemm mill-kumpanija rikorrenti (għad li jista' jkun li jiffurmaw parti mill-istess grupp ta' kumpaniji) - li għandha numru ta' reġistrazzjoni differenti ossia' n-numru C91777! Jekk xejn, il-persuna li dehret fuq l-att għan-nom tal-kumpanija Luxfair Development Limited (C91776) kellha tottjeni l-

---

[47] Fol 133A.
[48] Fol 9.

awtorizzazzjoni minn din il-kumpanija sabiex jidher f'isimha u mhux minn xi kumpanija terza.

28. Għaldaqstant, la joħroġ b'mod ċar illi l-kumpanija rikorrenti ma kienetx parti mill-ftehim ossia' konvenju in kwistjoni, jirriżulta daqstant ieħor b'mod ċar illi m'hemm l-ebda relazzjoni ġuridika bejn l-intimat u l-kumpanija rikorrenti. Huwa għalhekk inutli f'dan l-istadju illi l-Qorti tinoltra ruħha mill-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimat.

Deċiżjoni

29. **Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti tiddisponi minn din il-kawża billi tilqà t-tieni eċċezzjoni preliminari tal-intimat fis-sens li tiddikjara illi m'hemm l-ebda relazzjoni ġuridika bejnu u bejn il-kumpanija rikorrenti, m'huwiex leġittimu kontradittur u għalhekk filwaqt li qed tilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju, tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu u tiċħad it-talbiet tal-kumpanija rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħha.**

V.G. Axiak — Y.M. Pace

Maġistrat — Dep Reġistratur